

會議摘要--2004年3月1日地段24第8次會議  
華埠夏利臣街125號聖詹士教堂

華埠及皮革區中央幹道諮詢委員會共同主席范王柳娥女士致詞歡迎與會人士，並請大家自我介紹，她概述南灣計劃研究會議所得，該會於2月28日星期六舉行，討論了關於地段25至27A的事項。一般而言，大家不反對建築物高，而事實上所提議興建的樓宇，最高的有些係在南灣區；七個不同小組提出的意見，大部分包括在地段24興建住宅的設計，並利用更多住宅來與研究區其餘部分作密切而良好的聯繫；流傳一些意見，想在南灣區內築一些行人陸橋或其它連接道以便彼此連通，亦與地段24相通。從有專家協助的問題討論會中觀察到的意見包括：在地段27A附近的建築物較高而在汝倫街附近則較矮；公共設施，諸如社區空間、圖書館、露天場所；以及一樓有本地零售店的住宅。范女士的意見係在地段24中間設立露天場所，以助將該地段及南灣區與華埠及皮革區連接。

范女士回顧前次會議（1/26/04）要點，提及將相關歷史加入地段說明一節內。波市重建局的Sue Kim說，收到華人歷史協會的會訊，正在查閱以增加資料重寫草稿。范女士重述一些曾在過去會議中提出而與泊車有關的議題及疑問，其中有意見認為泊車空間不敷商用，會對當地商業有不良影響，而且若將太多泊車位留給居民，該等住宅單位的市價就會改變（更貴）。范女士介紹BTD的Ralph DeNisco，由其說明泊車位比率係按鄰里及用途分類；華埠內的比率係每個住宅單位有0.5至1.0個泊車位，目的係提供足夠的泊車位而不改變預想的市價；肯盛頓廣場及自由廣場的比率係每單位0.75個泊車位；有很多需要考慮的因素，諸如住宅單位的大小、家庭單位（較可能需要更多泊車位）的數目、平價程度、租賃單位與出售單位的比例；DeNisco亦講述數個華埠物業及其泊車位比率。將乞臣街收窄以抑制在乞臣街東邊非法停車，范女問DeNisco對此意見有何見解；DeNisco回應：街道闊度最重要的準則在乎緊急出入，消防局要求至少要有18英尺的無阻礙空間；將車一半停在行人道上，仍然不合法；可能可以將行人道加寬一兩英尺，但最多如此。

范女士介紹波市重建局的高岩，以進一步說明先前會議所討論的分段繪圖，該等繪圖顯示地段南端不同高度的狀況；一般共識係沿汝倫街的建築高度大致與汝倫街75號的高度（約為155至160英尺）相同，但至於奧本尼街那邊的坡道，對提議建造的露天場所以南的建築高度和設計會有何影響，仍係問題。為說明前次會議對高度所提出的一個問題，高岩展示在不同高度及建築集中度情況下該部份地段的預想情景，包括乞臣街另一邊的現有樓宇；地段南端一棟三層樓的樓宇將與奧本尼街及坡道鄰接，其功能會不如一棟五層樓建築，後者能讓天然光線進入各單位。

問答：

- 在可能有的露天場所以南的奧本尼街，是否會有行人道？（MTA的Bill Tuttle回答：由於行人道並不連接到任何地方，沒有計劃在地段南半段設真正的行人道。）

- 華埠現有住宅發展區的泊車位比率為何？（波市重建局的 Bruce Ehrlich 回答：從調查結果得知，比率大概係每個房屋單位有將近 0.5 至 0.9 個泊車位，請參閱附件。）
- 各種補助金有何分別？（Ehrlich 回答：一般而言，平價租賃單位需要有收入限制規定的外來補助金，平價購屋單位則需要發展計劃內包含補助金）
- 住宅補助金持續幾年？（Ehrlich 回答：一般而言，州政府和聯邦補助金為期 50 年或係永久性，有時候需要續訂，但實際上係視發展區和計劃而定。

范女士將會議轉交波市重建局的 Bruce Ehrlich 主持，開始討論平價度，Ehrlich 解釋一些練習，希望能在單位大小、擁有權、補助單位住戶收入水平各方面，藉之導出較強烈的偏好和重要性，他拿出幾個表格，上有幾項選擇，他邀請與會人士將貼紙置於他們感受比較強烈的選擇上面；請注意這些數字和百分率只係估計而已，會隨計劃而變。

- 1) 住宅類型：選擇平價租賃、平價購屋、市價租賃或市價購屋各類型的重要程度，即不重要、稍微重要或非常重要。與會人士覺得平價租賃機會及平價購屋機會非常重要。
- 2) 單位大小：大型單位造價及所需補助金都較高，亦會減少小單位的數目，例如三睡房的單位就相當於五個單睡房單位或四個雙睡房單位。  
 三睡房單位的重要性選擇：不重要、稍微重要、非常重要。  
 三睡房單位的百分率選擇：10-20%、20-30%、30-40%。  
 參與者強烈感到三睡房單位非常重要；至於百分率，則意見分歧，三睡房單位將大約佔 30%。
- 3) 收入水平：（以一家三口為例）甚低收入係 AMI（地區中等收入）的 30%，即\$22,000 左右或月租\$560；普通收入係 AMI 的 80%，即\$60,000 左右或月租\$1500。給予甚低收入單位與普通收入單位的補助金，其比例大約係 2:1，即係一個住戶收入甚低的單位（補助金為\$240,000）=兩個普通收入的單位（每個單位的補助金為\$120,000）。  
 甚低收入單位的重要性選擇：不重要、稍微重要、非常重要。  
 甚低收入單位的百分率選擇：5-10%、10-20%、20-30%。  
 參與者表示住戶收入甚低的單位非常重要；至於百分率，則意見分歧，範圍大約為 20-30%，有些百分率更高。
- 4) 平價社區空間或住宅？大約 1 萬 5 千平方英尺社區空間的補助金，會相當於 10 個平價單位的補助金。  
 社區空間的重要性選擇：不重要、稍微重要、非常重要。  
 社區空間的百分率選擇：小於 5 千平方英尺、5 千至 1 萬平方英尺、1 萬至 1 萬 5 千平方英尺。  
 參與者表示社區空間非常重要；所選範圍為 5 千至 1 萬平方英尺。
- 5) 單睡房、雙睡房、三睡房單位的分配率如何？

單睡房、雙睡房、三睡房單位的百分率選擇：10-20%、20-30%、30-40%、40-50%。參與者的選擇係所有大小單位介於 20-30% 與 30-40%，即單睡房、雙睡房、三睡房單位所佔比率大致相同。

疑問與意見：

- 平價租賃與平價購屋的收入限制有何分別？（Ehrlich 回答：平價租賃的收入限制平均係地區中等收入的 60%，平價購屋的收入限制平均係地區中等收入的 80-120%）
- 如果單位較大，學生是否會搬來住？補助計劃可否控制學生？（Ehrlich 回答：補助計劃不能有任何歧視作用，須視乎全戶收入而定。每個補助單位的住客申請補助時必須全部作為一戶來申請，管理公司可決定何人係優先住戶。）
- 另一種控制學生成為住戶的方法係不採用輪換租約（rotating lease）。
- 從大角度來看，三睡房單位增加需要用更多計劃內的補助金，因而剩下可以補助收入甚低住戶的補助金就減少，建三睡房的單位，我們能做得到嗎？（Ehrlich 回答：我們一旦能嘗試將所有偏好集中納入計劃說明書內，就必須再度估計其可行性。）
- 有更多甚低收入的家庭住戶（住在三睡房單位）是否會有損於其它的市府服務？（Ehrlich 回答：不會，因為多一個三睡房單位，就少數個甚低收入的單睡房及雙睡房單位。）
- 市府是否按鄰里來做都市服務的資金預算？（Ehrlich 回答：可能不是。）
- 在討論中，平價購屋的情況如何？（Ehrlich 回答：因為計算財務可行性的結果會係非常少的平價自購單位，所以所顯示的選擇未曾超過 20-30%。）
- 我們是否排除 SRO（有私人臥室的合住公寓）、耆老住宅、陪助型居處（assisted living）等等？（Ehrlich 回答：不會，但我們只係試探基本偏好為何？）
- 想達到平價租賃的目的，具有市價自購單位很重要，因為可為平價單位建立內部補助金。
- 泊車位和經濟的關係如何？（Ehrlich 回答：絕對需要泊車位的住戶係以市價購屋的住戶，因為他們多半擁有汽車而不願購買一個沒有泊車位的住宅單位。泊車位非常貴，每個泊車位大約要 3 萬至 5 萬美元建造費，但卻沒有可供此用的補助金。）
- 我們應考慮係為過去及現在的市場建築，還係為將來的市場建築。有許多家庭假定華埠沒有家庭住宅單位，因而放棄在華埠找尋住宅。我們是否可以知道等候批准的正確人數？（Ehrlich 回答：先前會議所提供的資料係最新資料。需要知道的重要資料係大都會區內一向的需求為何。）

范女士作最後致詞，並邀請乞臣街聯會在下次會議，簡報與他們一直所做工作相關的任何結果。下次會議將於四月舉行，會做廣告宣傳。